

A LA MESA DEL PARLAMENT

Anna Simó i Castelló, Portaveu del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya, d'acord amb el que estableix l'article 100.b del Reglament de la Cambra, presenta la següent proposta per a presentar a la Mesa del Congrés de Diputats la proposició de llei de mesures en l'àmbit hipotecari.

Palau del Parlament, 30 de desembre de 2010

Anna Simó i Castelló
Portaveu GP d'Esquerra

Pere Aragonès i Garcia
Diputat GP d'Esquerra

PROPOSTA PER A PRESENTAR A LA MESA DEL CONGRÉS DE DIPUTATS LA PROPOSICIÓ DE LLEI DE MESURES EN L'ÀMBIT HIPOTECARI

Preàmbul

En el darrer cicle econòmic expansiu l'estancament dels salaris, el vertiginós augment del preu de l'habitatge, l'escàs mercat de lloguer, uns tipus d'interès a mínims històrics, una normativa molt laxa vers la responsabilitat dels bancs i caixes davant les condicions ofertades per a crèdits i hipoteques, així com una deficient supervisió per part del Banc d'Espanya, han empès desenes de milers de famílies a hipotecar-se fins a 40 anys per poder fer front a la despesa mensual derivada de l'accés a l'habitatge. Tenir un sostre familiar ha suposat, en molts casos, un compromís del 50% dels ingressos familiars dedicats al seu pagament fins a la jubilació del deutor.

L'evolució de l'import de les hipoteques atorgades ha anat de la mà de l'augment dels preus de l'habitatge. La hipoteca mitjana va passar de ser de 111.000 euros a Catalunya i de 97.000 euros a Espanya al 2003, a 184.000 euros i 149.000 euros a Catalunya i Espanya respectivament al 2007, any en què esclata la crisi financera. A partir d'aquest moment, tant el número d'hipoteques com l'import de les mateixes es redueix considerablement, fins assolir una mitjana de 125.000 euros a Catalunya i 120.000 euros a Espanya al juny del 2010.

En total, del 2003 al 2009 s'han signat a l'estat espanyol 1.286.647 hipoteques d'habitatges. D'altra banda el 2006 va ser l'any del període en que més hipoteques es van signar (243.346) i també en què la hipoteca mitjana arribava al seu màxim històric (184.000 euros a Catalunya), a uns tipus d'interès especialment baixos.

Però les circumstàncies existents a l'hora de signar el contracte hipotecari han variat per a la majoria de persones hipotecades, particularment aquelles que es van hipotecar a partir del 2006, quan els tipus d'interès eren més baixos i els preus de l'habitatge arribaren al seu màxim. L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi

financera i econòmica han deixat a Catalunya un 17,7% de població en atur i la impossibilitat de fer front al deute hipotecari està sent una realitat cada cop major i una de les noves causes d'exclusió social.

L'execució hipotecària per impagament del crèdit hipotecari provoca la pèrdua de l'habitatge familiar per a milers de famílies cada any. En aquest procediment l'habitatge és subhastat, i la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000 estableix que, en cas de no presentar-se postors, el creditor pot adjudicar-se l'habitatge pel 50% del valor de la nova taxació. El banc no només es queda amb l'habitatge per un preu molt menor pel qual es va signar la hipoteca, sinó que a més el deute segueix viu descomptant-li el valor del bé executat.

A diferència d'altres requisits existents a la Unió europea, a Espanya, el préstec té caràcter personal i garantia real. En cas d'impagament, el patrimoni personal present queda embargat a través de l'habitatge, resta de béns i salari, deixant-la en un estat de vulnerabilitat, desprotecció i amb un alt risc de caure en l'exclusió social.

Del primer trimestre de 2007 al primer trimestre de 2010, el número d'execucions presentades a Catalunya ha augmentat un 485% i un 385% a Espanya.

Al 2009 van tenir lloc 93.319 execucions hipotecàries a l'estat espanyol, de les quals un 20% es van produir a Catalunya. És a dir, més de 18.000 habitatges embargats i posats a disposició de l'entitat financera a Catalunya en tan sols un any.

Segons l'Agència Negociadora de Productes bancaris –companyia de refinançament de deutes-, el 2010 a l'estat espanyol finalitzarà amb més de 118.000 execucions hipotecàries. De confirmar-se, i sumades a les dades oficials del Consell General del Poder Judicial fins 2009, més de 270.000 famílies es podrien veure sense sostre en els anys posteriors a l'esclat de la crisi, del 2008 al 2010. La xifra prevista pel 2010 suposaria un augment del 500% de les execucions hipotecàries d'aquest any respecte el 2007.

En bona part de les legislacions del nostre entorn com a França, Bèlgica, Alemanya o els països anglosaxons es té en compte la situació de sobreendeutament personal i deute hipotecari de les persones físiques, quan el deutor ho és de bona fe (per causes

sobrevingudes) i el bé hipotecat és l'habitatge habitual, de manera contrària en el cas espanyol i català.

Als països anglosaxons la dació de l'habitatge en pagament del deute hipotecari, és a dir, amb el lliurament de l'habitatge, la persona pot saldar el deute amb l'entitat financera i no se li embarga cap altre patrimoni ni ingrés familiar present i futur. Amb el lliurament de les claus queda resolt el deute. A la legislació espanyola existeix un buit legal significatiu que determina la impossibilitat de fer palès una situació sobrevinguda de sobreendeutament familiar.

Per altra banda, en una part important dels contractes de préstec amb garantia hipotecaria realitzats en els darrers anys, s'han inclòs de manera generalitzada condicions que perjudiquen greument als prestataris, com les anomenades "clàusules de sòl i sostre" per a les hipoteques amb interès variable, per les quals s'estableixen un límit mínim i màxim pel que fa a l'índex de referència del tipus d'interès. Aquesta clàusula, que en un principi hauria de protegir al consumidor davant un augment considerable dels tipus d'interès, i alhora assegurar a l'entitat financera un tipus d'interès mínim que cobreixi el risc de l'operació, han estat incloses de tal manera que constitueixen un greu perjudici per a les famílies amb hipoteca amb interès variable.

La inclusió de les "clàusules de sòl i sostre" ha pres com a referència, de manera constant, uns límits mínims i màxims del tipus d'interès que, observats des de l'evolució històrica dels mateixos, són fàcilment superables per als tipus mínims i difícilment assolibles per als tipus màxims. D'aquesta manera, el que havia de ser un clàusula de protecció en benefici mutu s'ha convertit en realitat en una assegurança per a entitats financeres de l'aplicació d'un tipus d'interès més alt que el de l'índex de referència, en especial en un moment en què aquest no arriba al 2%. D'aquesta manera, les llars hipotecades no es beneficien de la baixada del tipus d'interès.

Es calcula que el 80% de les hipoteques constituïdes a l'estat espanyol entre el 2006 i el 2009 poden contenir una clàusula d'aquestes característiques, amb perjudicis que poden oscil·lar entre els 1.200 i 2.300 euros anuals de mitjana.

La consideració com a abusives de les "clàusules de sòl" es basen, d'acord amb la normativa vigent, en la seva inclusió amb caràcter general, limita els drets de consumidors i usuaris (en esdevenir a la pràctica un "tipus fix" quan els tipus d'interès

són baixos), situa a les entitats financeres en una posició de privilegi respecte als prestataris i són desproporcionades pel que fa a la concreció del tipus mínim i màxim. Per això es fa necessari la modificació de la legislació vigent per tal d'introduir la dació en pagament com a forma de liquidació del deute hipotecari en determinats casos, i declarar abusives les clàusules que en el contracte hipotecari fixin un límit a la variació a la baixa del tipus d'interès variable contractat.

ARTICLE 1. ADDICIÓ D'UN NOU APARTAT 4 A L'ARTICLE 693 DE LA LLEI 1/2000 D'ENJUDICIAMENT CIVIL

“Quart. En cas que el bé executat sigui l'habitatge familiar, el deutor de bona fe, prèvia sol·licitud de compareixença, podrà lliurar el bé hipotecat com a pagament del deute. Si el Tribunal valora que concorren els elements anteriors dictarà resolució en la que adjudicarà el bé al creditor donant-se per satisfetes totes les quantitats que, per al principal i als interessos, venciments del préstec i interessos en mora i costes, es deguin.”

ARTICLE 2. ADDICIÓ D'UN NOU ARTICLE 90 BIS AL REAL DECRET LEGISLATIU 1/2007, PEL QUE S'APROVA EL TEXT REFÒS DE LA LLEI GENERAL PER A LA DEFENSA DE CONSUMIDOR I USUARIS I ALTRES LLEIS COMPLEMENTÀRIES

“Article 90 bis.

- 1. Són clàusules abusives les que en contractes de préstec o crèdit amb garantia hipotecària fixin un límit a una variació a la baixa del tipus d'interès variable contractat.*
- 2. L'apartat anterior i les seves conseqüències econòmiques tindran aplicació retroactiva per als contractes de préstec o crèdit hipotecari signats amb consumidors des de gener de 2007, sense perjudici del dret que assisteix a la resta de consumidors amb contractes amb data anterior a reclamar judicialment o extrajudicial.*
- 3. Per a la devolució de la part d'interessos indegudament cobrats en aplicació d'aquesta clàusula abusiva, les entitats de crèdit i empreses referides a la llei 2/2009, podran reintegrar-les als consumidors afectats al llarg del termini de devolució del préstec estipulat en l'escriptura de formalització del mateix. Per a aquesta finalitat s'anualitzarà l'import de les esmentades devolucions prorratejant en mensualitats, procedint a deduir-se dels interessos que durant aquesta anualitat hagi de satisfer el consumidor.*

4. Les entitats i empreses a què es refereix el punt anterior podran reintegrar per qualsevol altre mitjà les quantitats indegudament cobrades, sense que per aquest motiu es pugui exigir cap tipus de contraprestació o limitació de drets als consumidors afectats.”

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes aquelles disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen a allò que s'estableix en aquesta Llei.